

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke** im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO**, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe** mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Verkaufsstätten** von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche i.S.v. § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Das Gewerbegebiet** ist hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens gewerblicher Betriebe und Anlagen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Innerhalb der Teilflächen GE1 bis GE5 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, i}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK, N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE1	53	38
GE2	50	35
GE3	53	38
GE4	50	35
GE5	53	38

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente  $L_{EK, zus}$

Richtungssektor	$L_{EK, zus}$ in dB(A)	
	tags (06:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 06:00 Uhr)
A	0	0
B	20	20

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:  
 Bezugspunkt 32313388 / 5662714 (Koordinaten nach UTM (WGS84))  
 Sektor A: Winkel 239° - 335°  
 Sektor B: Winkel 335° - 239°  
 Die Nordrichtung entspricht 0°  
 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $L_{EK}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$  zu ersetzen ist.

- Maß der baulichen Nutzung**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
- Im Bereich der überbaubaren Flächen** sind maximale Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und als Firsthöhe (FH) die obere Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Für Flachdächer (Dachneigung geringer als 5°) ist die Traufhöhe als höchster Punkt baulicher Anlagen maßgeblich.
- Die im Bebauungsplan gemäß Nr. 2.1 festgesetzten Traufhöhen** dürfen für Flachdächer ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:
  - Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m
  - Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
  - Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Innerhalb der festgesetzten Fläche** ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 98,5 m ü.NHN im DHHN 2016 vorzusehen. Für die Ausführung der Lärmschutzwand sind die folgenden Mindestkriterien zu beachten:

Schalldämmung R

Frequenz (Hz)	125	250	500	1000	2000	4000
Schalldämm-Maß R (dB)	12	18	24	30	35	35

Schallabsorption  $\alpha_s$

Frequenz (Hz)	125	250	500	1000	2000	4000
Schallabsorptionsgrad $\alpha_s$	0,3	0,5	0,8	0,9	0,9	0,8

- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Innerhalb der festgesetzten Flächen** ist eine geschlossene Reihe von Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Gehölzen 2. bis 3. Ordnung (Heister), alle 10 m ein Hochstamm, Arten und Pflanzenqualität gem. Pflanzliste, anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.
- Die festgesetzten Flächen** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen je Grundstück - sofern in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt - für maximal zwei Zufahrten auf einer Breite von 8 m je Zufahrt unterbrochen werden.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Werbeanlagen**  
Gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB  
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe gemäß Ziffer 2.1 nicht überschreiten. Vor der Fassade stehende oder mit Abstand zu dieser montierte Werbeanlagen sowie Fahnenmasten und selbstständige bauliche Anlagen mit dem Ziel der Werbung sind einer unmittelbar auf die Fassade angebrachten Werbeanlage gleichzusetzen.

**Hinweise**

- Bodendenkmalschutz**  
Sollten bei Gründungsarbeiten archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten, ist gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Artenschutz**  
Fällarbeiten sind auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zu beschränken. Bei einem Fällerberaum von Höhlenbäumen an der Plangebietsgrenze sind vor den Fällarbeiten Anfang Oktober Höhlenkontrollen durch einen Experten durchzuführen. Aufgetundene Tiere sind zu bergen und Höhlen zu verschließen.
- Baugrund und Boden**  
Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich des Braunkohletagebaus Garzweiler II mit Auswirkungen auf das Grundwasser. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Lössablagerungen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen. Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustofflagerungen, etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.
- Erdbebengefährdung**  
Das Plangebiet ist der Erdbebenezone / geologischer Untergrundklasse 'Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2 / T' zuzuordnen. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Am westlichen Rand der Planfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung eine tektonische Störung, der Erkelenzer Sprung. Diese Störung ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht seismisch aktiv.

**5. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Im Falle eines Kampfmittelbefundes sind die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/4759075 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

**6. Immissionsschutz**

- Gewerbeblätt**  
Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.6 vorgegebenen Emissionskontingente die in der Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionspegel durch den tatsächlichen Betrieb der innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen gewerblichen, geräuschabstrahlenden Anlagen eingehalten werden.

**6.2 Verkehrslärm**

DIN 4109 enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ( $R_{w, ges}$ ) der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109:2018-01 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel.

Im Plangebiet wurden durch das vorliegende Gutachten für empfindliche Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen, Büros u.ä.) tags sowie nachts maßgebliche Außenlärmpegel (nach DIN 4109:2018-01) zwischen 69 dB(A) und 73 dB(A) bei freier Schallausbreitung bzw.) zwischen 68 dB(A) und 71 dB(A) bei Berücksichtigung einer Schallschutzwand errechnet.

Die räumliche Verteilung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem schalltechnischen Prognosegutachten zu entnehmen. Die hier festgelegten Anforderungen sind bei der Bauausführung zu beachten.

**7. Ver- und Entsorgung**

Im gesamten Gebiet gilt Anschlusszwang auch für Niederschlagswasser. Art und Menge der Einleitung sind mit der Stadt Erkelenz abzustimmen. Der Bereich des GE1 ist direkt nach Vorgabe der Stadt Erkelenz an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Gewerbegebiete GE2 - GE5 sind über eine neu zu errichtende öffentliche Kanalisation im Bereich der geplanten inneren Erschließung nach Vorgabe der Stadt Erkelenz zu entwässern.

**Pflanzliste**

**Gehölze 2. Ordnung (Pflanze mittlerer Größe)**

- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Salweide *Salix caprea*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Feld-Ahorn *Acer campestre*

**Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)**

- Hasel *Corylus avellana*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Rotdorn *Crataegus laevigata*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

**Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)**

- Hochstämme mind. 3 x v., m.B. 14-16 cm
- Sträucher mind. 2 x v., o.B. 60-100 cm
- ansonsten Heister 2 x v., Höhe mind. 100 cm

**Anmerkung**

Normen und Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Stadt Erkelenz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Zeichnerische Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
 TH max= 105 m ü. NHN maximal zulässige Traufhöhe in Meter ü. NHN im DHHN2016  
 FH max= 109 m ü. NHN maximal zulässige Firsthöhe in Meter ü. NHN im DHHN2016

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**6. Sonstige Planzeichen**

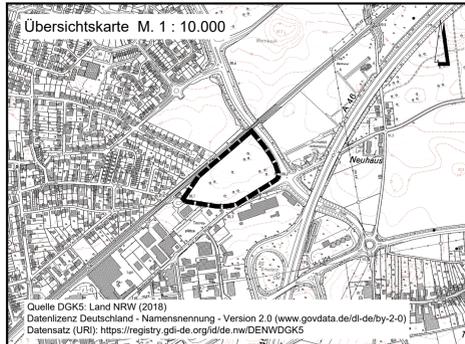
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Vermaßung**

Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie im ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG 25832) Koordinatensystem

P1	X = 32313375.927	Y = 566256.781
P2	X = 32313373.985	Y = 566254.165
P3	X = 32313370.324	Y = 566254.075
P4	X = 32313360.648	Y = 566257.497
P5	X = 32313359.990	Y = 566258.614
P6	X = 32313356.748	Y = 566259.595
P7	X = 32313351.391	Y = 566260.994
P8	X = 32313363.541	Y = 566262.424
P9	X = 32313374.956	Y = 566281.803
P10	X = 32313371.538	Y = 566258.793
P11	X = 32313369.956	Y = 566258.441
P12	X = 32313370.615	Y = 566257.305
P13	X = 32313378.825	Y = 566252.341
P14	X = 32313381.297	Y = 566258.350

Rechtsbasis	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 folgende Beschlüsse gefasst:	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 18.10.2018 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IX/P "Ferdinand-Closen-Straße / Düsseldorfer Straße", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 02.11.2018 erfolgte am 13.11.2018 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. IX/P "Ferdinand-Closen-Straße / Düsseldorfer Straße", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IX/P "Ferdinand-Closen-Straße / Düsseldorfer Straße", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinden wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IX/P "Ferdinand-Closen-Straße / Düsseldorfer Straße", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 14.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan Nr. IX/P "Ferdinand-Closen-Straße / Düsseldorfer Straße", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 25.09.2019 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Erkelenz vom 18.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 20.06.2018 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung	Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 02.11.2018 öffentlich bekanntgemacht.	Erkelenz, den 20.05.2020	Erkelenz, den 20.05.2020	Erkelenz, den 20.05.2020	Erkelenz, den 20.05.2020	Erkelenz, den 21.09.2020	Erkelenz, den 05.06.2019	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans geltenden Fassung	Erkelenz, den 28.04.2020	Erkelenz, den 20.05.2020	Erkelenz, den 26.05.2020	Erkelenz, den 26.05.2020	Erkelenz, den 26.05.2020	Erkelenz, den 21.09.2020	Erkelenz, den 05.06.2019	
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung	Ausschussvorsitzender gez. Jürgen Simon	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Gerhard Helfer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	



**STADT ERKELENZ**  
 Az.: 612602  
 Bebauungsplan Nr. IX/P  
 "Ferdinand-Closen-Straße/  
 Düsseldorfer Straße"  
 Erkelenz-Mitte

Gemarkung : Erkelenz  
 Flur 15  
 M 1 : 1.000